



WERTGRUND

WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Dezember 2015

Bericht des Fondsmanagements

Sehr geehrte Anleger,

wir freuen uns, Ihnen den aktuellen Monatsbericht übermitteln zu können. Nachfolgend finden Sie in Kurzform alle Neuigkeiten sowie die wesentlichen Kennzahlen des Fonds per 31. Dezember 2015.

Aktuelles

- Der zum 25. März 2015, nach cut off 12:00 Uhr ausgerufenen **CashSTOP** für den WERTGRUND WohnSelect D ist weiterhin b.a.w. gültig. Weitere Informationen finden Sie auf der Internetseite www.wohnselect.de.

Vermietung

- Für die Liegenschaft Berlin, Uhlandstraße kann ein positiver Vermietungserfolg verzeichnet werden. Ein Betreiber einer Biomarkt-Kette hat einen 10-Jahres Mietvertrag für eine Ladenfläche von 572 qm unterzeichnet, mit einer Verlängerungsoption von zweimal 5 Jahren. Derzeit werden die Flächen renoviert und umgebaut. Der Einzug des Biomarktes ist für die zweite Jahreshälfte 2016 geplant.

Anteilpreis / Werterhöhung

- Mit Wirkung zum 11. Dezember 2015 erhöhte sich der Anteilwert des WERTGRUND WohnSelect D um 0,08 EUR. Der Anteilpreisanstieg hängt mit den regulären quartalsmäßigen Nachbewertungen von fünf Fondsimmobilen und den daraus resultierenden Verkehrswertsteigerungen zusammen. Die Erhöhungen der Verkehrswerte sind hauptsächlich in den Mietsteigerungen sowie in dem Abbau von Leerstandskosten begründet.

Sanierung

- In dem Kölner Bestand wurde die energetische Sanierung sowie die Strangsanierung abgeschlossen und die Arbeiten abgenommen. In der Liegenschaft Hummelsbergerstraße wird die Modernisierungsumlage voraussichtlich im 1. Quartal 2016 erfolgen.

Für weiterführende Fragen stehen wir Ihnen immer gerne zur Verfügung.
Ihr Fondsmanagement

Eckdaten per 31. Dezember 2015

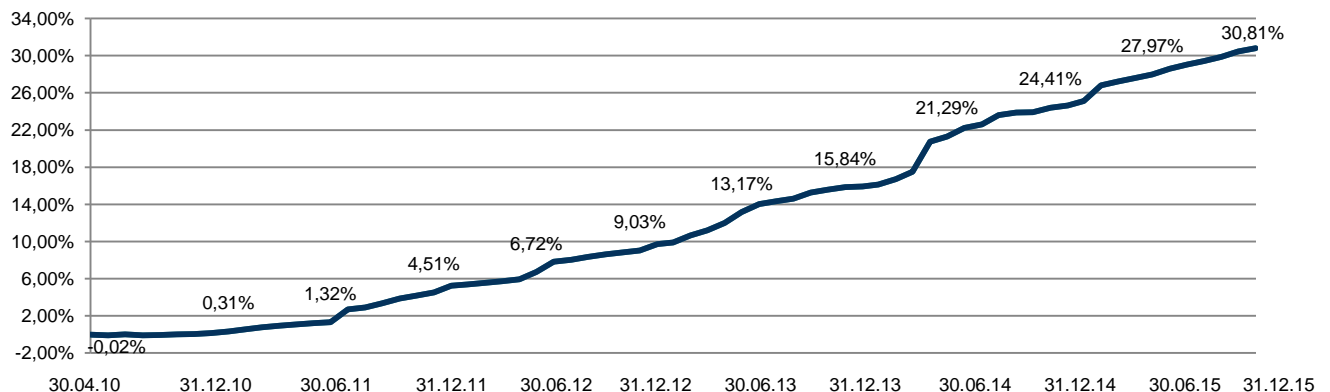
Anteilpreis / Rücknahmepreis:	115,95 EUR
Netto-Fondsvolumen (NAV):	254.567 TEUR
Brutto-Fondsvermögen (nach BVI-Definition):	308.977 TEUR
umlaufende Anteile:	2.195.547 Stück
Brutto-Liquidität:	44.240 TEUR 17,38 %
Netto-Liquidität:	10.460 TEUR 4,11 %
Fremdfinanzierungsquote ¹⁾ :	21,62 %
Immobilienvermögen:	251.720 TEUR
Anzahl Objekte / Standorte:	27 / 11
Vermietungsquote ²⁾ :	95,64 %

Wertentwicklung (BVI-Rendite) per 31. Dezember 2015 ³⁾

seit Fondsauflegung	am 20.04.2010	30,81 %
1 Jahr	(31.12.2014 – 31.12.2015)	5,14 %
3 Jahre	(31.12.2012 – 31.12.2015)	19,98 %
5 Jahre	(31.12.2010 – 31.12.2015)	30,40 %
Monat Dezember 2015	(30.11.2015 – 31.12.2015)	0,27 %
laufendes Geschäftsjahr	(28.02.2015 – 31.12.2015)	4,56 %
im Kalenderjahr	(31.12.2014 – 31.12.2015)	5,14 %

Wertentwicklung (BVI-Rendite) seit Fondsauflegung bis 31. Dezember 2015 ³⁾

(unter Berücksichtigung der jährlichen Ausschüttung im Juni)



1) Bezogen auf Volumen aller Kaufpreise bzw. Verkehrswerte

2) Bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete

3) Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung

Die Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Informationen und Inhalte wird jedoch keine Gewähr und keine Haftung übernommen. Allein verbindliche Grundlage für den Erwerb von Investmentfonds-Anteilen ist der jeweilige Verkaufsprospekt und der aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht.





WERTGRUND

WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Dezember 2015

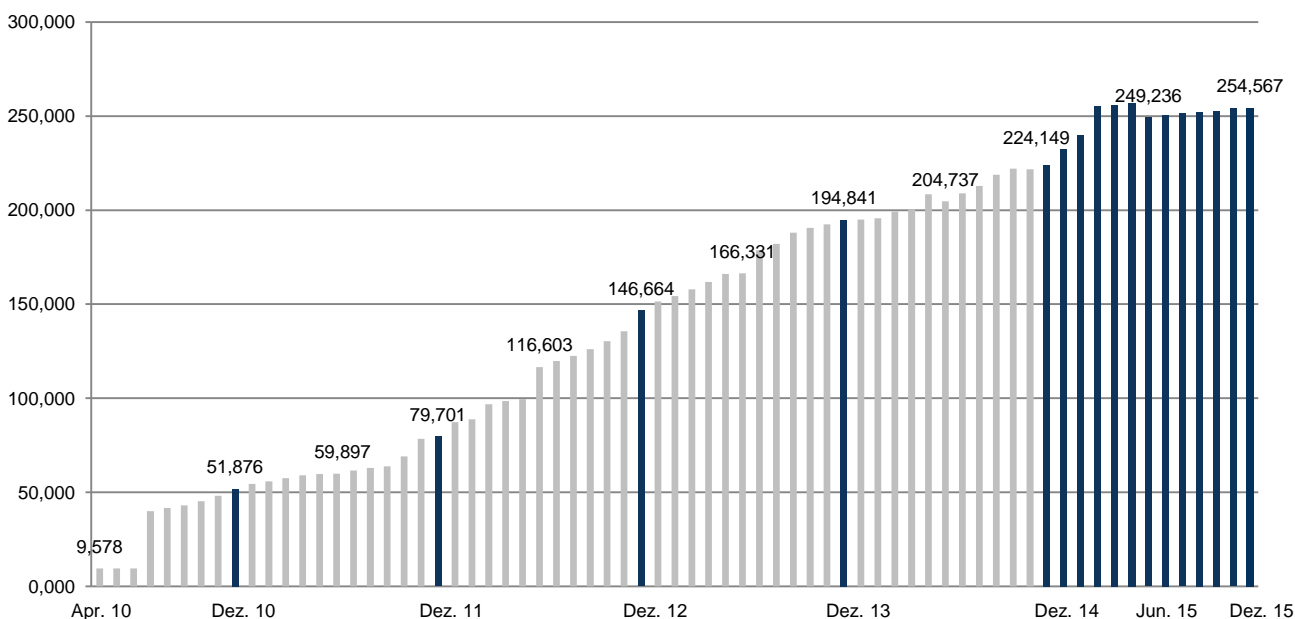
Vermögensaufstellung per 31. Dezember 2015

		Anteil am Fondsvermögen
Immobilien	251.720.000,00 EUR	98,88 %
Beteiligungen	0,00 EUR	0,00 %
Liquiditätsanlagen	44.240.161,91 EUR	17,38 %
sonstige Vermögensgegenstände	26.197.399,24 EUR	10,29 %
Summe des Vermögens	322.157.561,15 EUR	126,55 %
Verbindlichkeiten / Rückstellungen	67.590.772,26 EUR	26,55 %
Fondsvermögen (NAV)	254.566.788,89 EUR	100,00 %

Ausgabe- und Rücknahmepreis per 31. Dezember 2015

		Immobilien- gewinn	Aktien- gewinn	Zwischen- gewinn
Ausgabepreis (inkl. 5% Ausgabeaufschlag)	121,75 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
Rücknahmepreis	115,95 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR

Netto-Fondsvolumen (NAV in Mio. EUR)



Die Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Informationen und Inhalte wird jedoch keine Gewähr und keine Haftung übernommen. Allein verbindliche Grundlage für den Erwerb von Investmentfonds-Anteilen ist der jeweilige Verkaufsprospekt und der aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht.



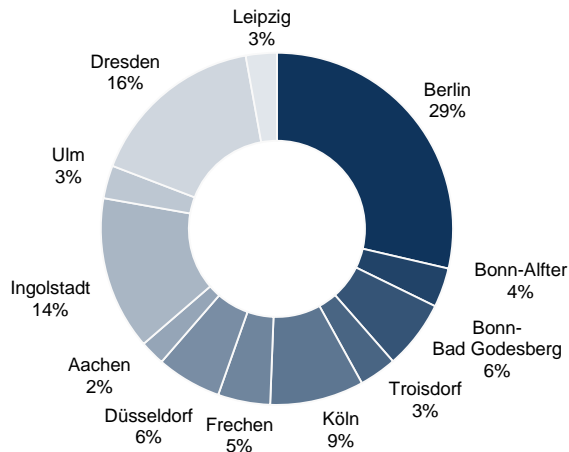
WERTGRUND

WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Dezember 2015

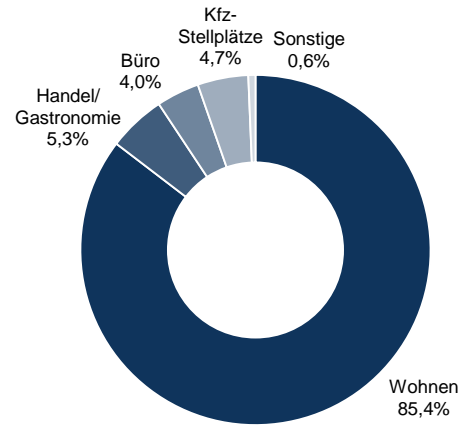
Regionale Verteilung des Portfolios

(anhand der Kaufpreise/Verkehrswerte)



Nutzungsarten der Fondsimmobilien

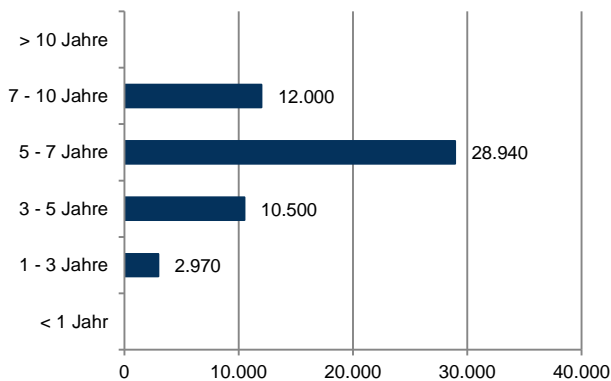
(anhand der Jahres-Nettosollmieten)



Ende Laufzeit Kredite

(in Mio. EUR)

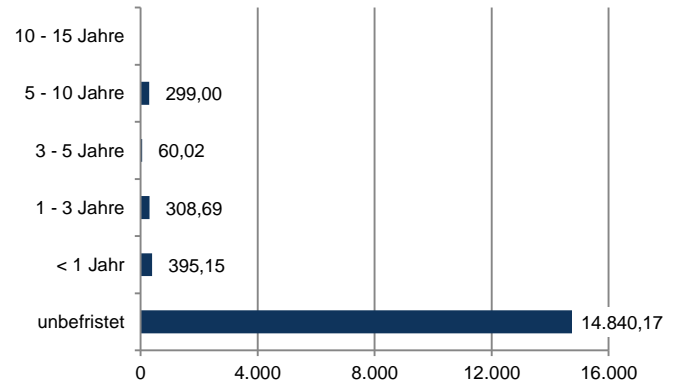
(Kreditvolumen gesamt 54.410.000 EUR)



Restlaufzeiten der Mietverträge

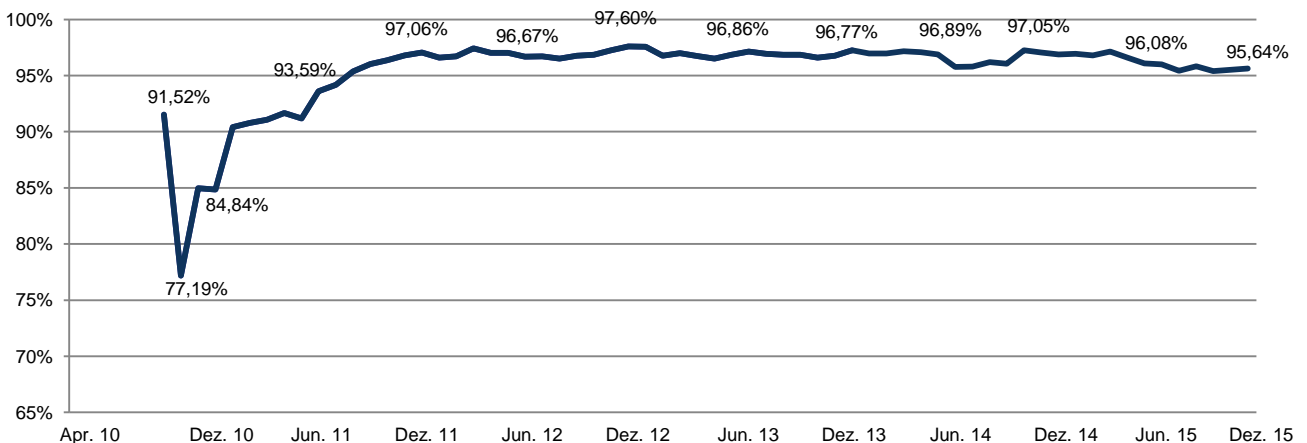
(in TEUR p.a.)

(Aufteilung nach Jahres-Nettomieteträgen)



Entwicklung Vermietungsquote

(bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete)



Die Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Informationen und Inhalte wird jedoch keine Gewähr und keine Haftung übernommen. Allein verbindliche Grundlage für den Erwerb von Investmentfonds-Anteilen ist der jeweilige Verkaufsprospekt und der aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht.



WERTGRUND

WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Dezember 2015

Aktuelles Portfolio

Standort		Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	Baujahr	Verkehrswert/ Kaufpreis	Vermietungs- quote ⁴⁾
Aachen	Hansemannplatz 1	48	8	1961	6.370.000 EUR	84,58 %
Berlin	Scharfenberger Straße 30-40	62	0	1977	7.155.000 EUR	98,21 %
Berlin	Uhlandstraße u.a.	82	12	1972	10.355.000 EUR	82,48 %
Berlin	Nollendorfplatz	317	29	1973	44.355.000 EUR	98,62 %
Berlin	Schloßstraße 33a / 33b	98	0	1973	10.340.000 EUR	94,81 %
Bonn-Alfter	Zur Belsmühle/Tulpenstraße	110	0	1974	9.000.000 EUR	99,35 %
Bonn-Bad Godesberg	Burgstraße u.a.	101	28	1989	15.725.000 EUR	91,90 %
Dresden	Borthener-/Gorisch-/Winterbergstraße	288	7	1934	17.870.000 EUR	97,12 %
Dresden	Dobritzer Straße/Winterbergstraße	138	0	1942	7.385.000 EUR	93,83 %
Dresden	Wilisch-/Nagelstraße	240	0	1964	15.355.000 EUR	97,82 %
Düsseldorf	Bergesweg 3-21	63	0	1971	8.465.000 EUR	92,78 %
Düsseldorf	Füllenbachstraße 4-6	30	5	1967	6.355.000 EUR	91,77 %
Frechen	An der Mergelskaul u.a.	90	0	1954	4.460.000 EUR	96,90 %
Frechen	Hauptstraße u.a.	0	12	1992	3.710.000 EUR	96,05 %
Frechen	Kapfenberger Straße	43	0	1970	3.945.000 EUR	100,00 %
Ingolstadt	Ungeneder/Ettinger/Leharstraße u.a.	319	1	1958	21.030.000 EUR	97,84 %
Ingolstadt	Herschelstraße 4-18, 17-23	96	0	1965	8.580.000 EUR	95,55 %
Ingolstadt	Leharstraße 1a, 1b	30	0	1992	2.120.000 EUR	96,20 %
Ingolstadt	Leharstraße 8a, 8b	22	0	1992	1.125.000 EUR	99,53 %
Ingolstadt	Ungenederstraße 2-8	41	0	1958	2.855.000 EUR	99,48 %
Köln	Düsternichstraße u.a.	122	0	1959	15.350.000 EUR	96,38 %
Köln	Gottesweg u.a.	49	8	1954	6.570.000 EUR	96,46 %
Leipzig	Am Mückenschlösschen/Christianstraße	80	0	1944	4.315.000 EUR	97,34 %
Leipzig	Philipp-Rosenthal-Straße 5	8	3	1903	1.195.000 EUR	90,23 %
Leipzig	Stieglitzstraße 85 a+b	18	3	1900	1.555.000 EUR	95,61 %
Troisdorf	Hannoversche Straße	90	0	1995	8.615.000 EUR	98,81 %
Ulm	Eichbergplatz 1-9	74	4	1997	7.565.000 EUR	91,39 %
Gesamt-Portfolio		2.659	120		251.720.000 EUR	95,64%

Immobilienverkäufe

Standort		Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	Baujahr	Verkehrswert	Verkaufs- preis
Münster	Königsberger/Kemper/Breslauer Straße	239	3	1964	17.655.000 EUR	22.100.000 EUR

4) Bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete



Die Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Informationen und Inhalte wird jedoch keine Gewähr und keine Haftung übernommen. Allein verbindliche Grundlage für den Erwerb von Investmentfonds-Anteilen ist der jeweilige Verkaufsprospekt und der aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht.

WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Dezember 2015

Fondsdaten

Fondsstruktur	Offener inländischer Publikums-AIF nach KAGB
Wertpapierkennnummer	A1CUAY
ISIN	DE000A1CUAY0
Fondsaufgabe	April 2010
Laufzeit	Unbefristet
Geschäftsjahr	Vom 1. März eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres
Ertragsausschüttung	Im Juni eines jeden Jahres nach Bekanntmachung des Jahresberichts
Mindestanlage	1 Anteil
Ausgabeaufschlag	Bis zu 5% (derzeit 5%) vom Anteilwert
Jährliche Verwaltungsgebühr ⁵⁾	Bis zu 1,15% p.a. (derzeit 1,1% p.a.) des Durchschnittswerts des Sondervermögens
Gesamtkostenquote ⁶⁾	2,56 %
Erfolgsabhängige Verwaltungsgebühr ⁵⁾	25 % p. a. des 5 % übersteigenden Betrages der Anteilwertentwicklung nach BVI-Methode eines Geschäftsjahres. Unterschreitungen werden vorgetragen und mit Überschreitungen verrechnet.
Ankaufs-/Verkaufs-/Bau-/Umbau-/ Projektentwicklungsgebühr ⁵⁾	Bis zu 1,5% (derzeit 1,4%) des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Bau- und Umbaufwendungen
Verwahrstellenvergütung ⁵⁾	Bis zu 0,025% p.a. des Inventarwertes des Sondervermögens zum Quartalsende zzgl. USt., mind. 45.000 Euro zzgl. Ust.
Ansprechpartner	WERTGRUND Immobilien AG, Marcus Kemmner, Maximilianstraße 21a, 82319 Starnberg Telefon 08151/9989444, www.wertgrund.de , www.wohnselect.de

5) Fondsgebühren: Aus dem Sondervermögen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. die Verwahrstelle zu entrichtende Vergütungen

6) Die Gesamtkostenquote zeigt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb eines Geschäftsjahres. Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Verwahrstellenvergütung, die Bewerterkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 12 Abs. 5 BAB (mit Ausnahme von Transaktionskosten).

Wichtiger Hinweis: Die Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Information und Inhalte wird jedoch keine Gewähr und keine Haftung übernommen. Bei dieser Übersicht handelt es sich ausschließlich um eine unverbindliche Information zu Marketingzwecken, die keinen Wertpapierprospekt und kein Angebot für eine Beteiligung an der Vermögensanlage oder sonst ein Beteiligungsangebot darstellt. Verbindliche Grundlage für den Kauf von Fondsanteilen sind der jeweils gültige Verkaufsprospekt (nebst Anhängen), der zuletzt veröffentlichte und geprüfte Jahresbericht und - soweit bereits nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht - der letzte ungeprüfte Halbjahresbericht. Der Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen sowie der aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht sind kostenlos erhältlich bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft, Pramerica Property Investment GmbH, Wittelsbacherplatz 1, 80333 München und der Verwahrstelle sowie auf der Homepage des WERTGRUND WohnSelect D unter www.wohnselect.de abrufbar. Zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements dieses Sondervermögens, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen sind in elektronischer Form auf der vorgenannten Homepage erhältlich.

